

## Bureau du 28 mai 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-huit mai à neuf heures trente, le bureau du syndicat, régulièrement convoqué, s'est réuni dans les locaux du SIAC à Thonon-les-Bains, sous la Présidence de Géraldine PFLIEGER, Présidente.

### Délégués présents :

PFLIEGER Géraldine, Présidente  
THOMAS Gil, 1<sup>er</sup> Vice-président  
MUTILLOD Christophe, 2<sup>ème</sup> Vice-président  
CHESSEL Pascal, 3<sup>ème</sup> Vice-président  
DEAGE Joseph, 5<sup>ème</sup> Vice-présidente  
TRABICHET Yannick, Présidente CCHC  
DENNE Jean-Claude  
COLOMER Gérard

### Absents/excusés :

BERTHIER Marie-Pierre, 4<sup>ème</sup> Vice-présidente  
LEI Josiane, Présidente CCPEVA  
ARMINJON Christophe, Président Thonon Agglomération

Secrétaire de séance : Gérard COLOMER  
Nombre de délégués membres du Bureau : 11 délégués  
Date de convocation : 21 mai 2025

Point n°4 – Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Mobilité (PLUi-HM) de Thonon Agglomération (PJ3)

---

### **Préambule :**

Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC), créé le 25 avril 2003, a pour compétence la conception, le pilotage et la coordination des actions tendant à l'aménagement et au développement du Chablais. Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été arrêté par le Préfet le 18 septembre 2003. Le SCoT du Chablais a été approuvé le 30 janvier 2020.

Ce document a pour objectif de permettre aux communes du Chablais de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des équipements, des déplacements et de l'environnement.

### **Objet :**

Le SIAC est consulté dans le cadre de l'arrêt projet du PLUi-HM de Thonon Agglomération afin de faire part à l'intercommunalité des éventuelles observations vis-à-vis du SCoT du Chablais.

### **Monsieur Joseph Déage, Vice-Président du SIAC expose :**

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,  
Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2003 fixant le périmètre du SCoT,

Vu la délibération du Comité syndical du SIAC du 30 janvier 2020 approuvant le SCoT du Chablais,

Vu la délibération du Comité Syndical du 26 août 2020 donnant délégation au Bureau Syndical pour les avis sur les PLU,

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-HM) de Thonon Agglomération arrêté par délibération en date du 28 janvier 2025,

Vu le dossier transmis au SIAC, autorité porteuse du SCoT du Chablais, le 4 mars 2025 dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées,

Vu le dossier d'arrêt projet du PLUi-HM de Thonon Agglomération, réceptionné le 4 mars 2025 par le SIAC, dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées,

**Considérant que l'armature urbaine** définie par le PLUi-HM reprend fidèlement la hiérarchie territoriale du SCoT du Chablais, en distinguant un cœur urbain (Thonon-les-Bains), cinq pôles structurants, deux pôles d'interface et plusieurs villages. Le document positionne clairement Thonon-les-Bains comme centralité majeure, avec une ambition de renouvellement urbain et de connexion aux infrastructures structurantes (gare, Léman Express). Les pôles structurants sont différenciés et valorisés selon leurs fonctions économiques, commerciales ou touristiques. Cette structuration permet un développement équilibré, évitant l'étalement diffus et renforçant les complémentarités intercommunales ;

**Considérant que le traitement des enveloppes urbaines** s'inscrit dans une logique de structuration cohérente du territoire, fondée sur l'identification de gisements internes, de secteurs à densifier et d'extensions stratégiques. Néanmoins, plusieurs points appellent des clarifications : la justification du seuil de 5 000 m<sup>2</sup> pour les dents creuses non intégrées à l'enveloppe urbaine reste absente ; le retrait de 600 tènements considérés comme « non mobilisables » n'est pas documenté ; la répartition entre enveloppe et extension gagnerait à être mieux explicitée. Bien que la méthode apparaisse construite, ces écarts fragilisent la robustesse de l'analyse et appellent un effort de transparence méthodologique accru ;

**Considérant que la consommation foncière** projetée est globalement compatible avec le plafond intercommunal de 399 ha défini par le SCoT sur 2020–2040. Le PLUi-HM fixe une trajectoire progressive de réduction des ENAF, conforme aux exigences de la loi Climat et Résilience. Il prévoit 136,1 ha mobilisés sur 2021–2036, soit une moyenne de 9,1 ha/an. Toutefois, l'application d'un taux de rétention de 25 % sur les gisements et le retrait de nombreux tènements affectent la lecture des surfaces réellement mobilisables. L'absence de ventilation par destination complexifie également l'évaluation de la compatibilité avec les prescriptions P10 et P38 à P41 du SCoT, et enfin, l'intégration des emplacements réservés dans le calcul de la consommation foncière interroge car leur concrétisation est très aléatoire à l'échelle d'un PLUi ;

**Considérant que la stratégie habitat** portée par le PLUi-HM affiche une ambition volontariste, avec un objectif de 12 500 logements à horizon 2036. Cette orientation répond à des tensions locales, mais manque de justification méthodologique solide : la méthode de projection reste à préciser. Il est relevé que le PLUi-HM engage une politique volontariste et équilibrée en matière de logement social, en cohérence avec les objectifs du SCoT, notamment par l'implication de communes non soumises à la loi SRU, contribuant ainsi à un rééquilibrage territorial en lien avec l'armature urbaine, enfin, les aires d'accueil pour les gens du voyage sont planifiées conformément au SDAGV ;

**Considérant que les formes urbaines et typologies d'habitat** traduisent les orientations du SCoT, notamment l'exclusion de la maison individuelle pure et la promotion de formes collectives ou intermédiaires. Toutefois, l'habitat individuel groupé est présent de manière trop importante dans certains secteurs stratégiques, au détriment de formes plus denses et qualitatives. Son manque d'intégration paysagère et de cohérence urbaine nuit à la qualité des projets. L'absence de répartition typologique précise dans les OAP et l'absence de suivi limitent également l'ajustement en cours de mise en œuvre ;

**Considérant que les OAP sectorielles et l'OAP « Qualité architecturale, urbaine et paysagère » manifestent une ambition de qualité, avec des prescriptions sur les typologies, la densité, la mobilité douce, la végétalisation et l'insertion paysagère.** Les secteurs comme Thonon-Rives bénéficient d'une approche exemplaire. Toutefois, deux limites notables subsistent : un phasage rigide qui ne conditionne pas l'ouverture des extensions à la consommation préalable des secteurs déjà ouverts, et une absence d'inventaire patrimonial à l'échelle de l'agglomération, alors qu'il existe pour Thonon-les-Bains uniquement ;

**Considérant que la politique de mobilité** est fortement compatible avec les orientations du SCoT. Le PLUi-HM développe une stratégie cohérente de réduction de la part de la voiture individuelle, de promotion des modes actifs, de structuration des PEM et de densification autour des gares (BHNS, Léman Express). Les dispositifs réglementaires de l'OAP Mobilité et du POA-M renforcent cette approche ;

**Considérant que l'approche environnementale du PLUi-HM** traduit les prescriptions du SCoT, avec une déclinaison dans l'axe 4 du PADDi, des OAP thématiques et des prescriptions réglementaires. L'armature écologique est bien intégrée, combinant trames vertes et bleues, zones humides, cours d'eau et topographie. Toutefois, plusieurs limites persistent : la lisibilité des cartes reste perfectible, la mise à jour des données sur les zones humides est incomplète, et la déclinaison concrète dans certaines OAP manque encore de systématisation.

**Considérant que le commerce et l'économie** constituent des leviers structurants du développement territorial, et que le PLUi-HM reprend les grands principes du SCoT du Chablais en matière de hiérarchisation des centralités, de soutien au commerce de proximité et de ciblage des zones économiques prioritaires, mais que certaines orientations d'aménagement, telles que la définition du périmètre de la centralité commerciale de Perrignier, ou l'agrandissement peu motivé de la ZAE des Bracots à Bons-en-Chablais, s'écartent des prescriptions du DOO, au risque de fragiliser la cohérence et la lisibilité de la stratégie territoriale,

**Considérant que la forme du document PLUi-HM** gagnerait à être améliorée pour en renforcer la lisibilité et la compréhension, tant pour les élus que pour les citoyens. La multiplicité des plans de zonage, parfois partiels ou à des échelles différentes, rend complexe l'appréhension d'un même secteur. La représentation graphique actuelle, notamment dans les zones littorales, nuit à la clarté des informations, en raison de l'usage de hachures denses ou de superpositions d'éléments (emplacements réservés, servitudes). Il serait souhaitable de rationaliser l'organisation des pièces graphiques, d'harmoniser les figurés cartographiques, et de consolider les justifications des choix opérés dans les pièces écrites. Une meilleure argumentation des options retenues dans le PADD, les OAP et le règlement permettrait également de faciliter l'évaluation de la compatibilité avec le SCoT et d'en garantir l'intelligibilité pour les usagers du territoire.

**Considérant ainsi que** le projet de PLUi-HM de Thonon Agglomération présente une compatibilité globale avec les orientations du SCoT du Chablais, tout en nécessitant des ajustements sur certains points clés afin d'assurer une pleine compatibilité avec des prescriptions majeures du SCoT,

**Le Bureau Syndical du SIAC, dans la limite de ses compétences, et après avoir pris connaissance des éléments constitutifs du projet, émet un avis favorable accompagné des recommandations suivantes** sur le projet de PLUi-HM de Thonon Agglomération, au regard de sa compatibilité avec le SCoT du Chablais,

- **Justifier clairement les choix méthodologiques** relatifs à la définition des enveloppes urbaines et au calcul de la consommation foncière (seuils de densité, retrait de 600 tènements, taux de rétention de 25 %, surface totale des tènements identifiés mobilisables inférieurs à 2 500m<sup>2</sup>), afin de renforcer la transparence de l'analyse foncière.
- **Ventiler les consommations foncières par destination** (habitat, activités, équipements...) et réinterroger le comptage des emplacements réservés et assurer un suivi régulier des consommations effectives dans le temps, en lien avec les plafonds du SCoT.

- **Clarifier les scénarios d'évolution démographique** retenus pour les logements, y compris les effets des résidences secondaires et les écarts avec les hypothèses du SCoT.
- **Réinterroger la place de l'habitat individuel groupé** dans les secteurs stratégiques, au profit de typologies plus compactes, mieux intégrées et inspirées de l'architecture locale.
- **Poursuivre la démarche engagée en faveur du logement social**, tant par son niveau d'ambition que par l'implication de communes non soumises à la loi SRU, constitue une avancée notable vers un meilleur équilibre territorial. Cette dynamique vertueuse mérite d'être poursuivie et consolidée, en veillant à maintenir une offre diversifiée et répartie sur l'ensemble du territoire, notamment dans les secteurs où la demande reste forte.
- **Mettre en place un suivi régulier et un bilan de l'avancée de l'ouverture à l'urbanisation** des différentes phases des OAP, afin de veiller au respect de la trajectoire de sobriété foncière et de densification portée par le SCoT. Ce suivi pourra permettre d'adapter le phasage en fonction de la consommation effective des espaces déjà ouverts, dans une logique de progressivité et de maîtrise de l'étalement urbain.
- **Étendre l'inventaire patrimonial à l'ensemble des communes**, pour mieux identifier ce patrimoine, d'en garder une trace, et d'assurer une reconnaissance équitable des éléments de même nature sur tout le territoire.
- **Poursuivre une maîtrise des implantations commerciales en périphérie** en maintenant le respect des seuils et localisations fixés par le SCoT, afin de garantir un développement commercial cohérent avec l'armature territoriale. Toute évolution des espaces de centralité commerciale devra s'appuyer sur une analyse prenant en compte les enjeux de mobilité, de paysage, d'environnement et de commerce de proximité, avec des contours clairement définis et explicités. De même, les extensions de zones d'activités économiques devront reposer sur une étude argumentée, justifiant les besoins, le foncier mobilisable et les possibilités de densification, en lien avec un projet d'implantation identifié.
- **Améliorer la lisibilité des pièces graphiques** (plans de zonage, emplacements réservés, figurés littoraux) et veiller à la qualité des cartes et illustrations dans les documents justificatifs et les OAP.
- **Documenter davantage les choix stratégiques et réglementaires** pour faciliter l'appropriation citoyenne et la compatibilité avec les documents supra.

Le secrétaire de séance,



Gérard COLOMER



La Présidente,



Signé par:  
Géraldine  
PFLIEGER  
Date:  
03/06/2025

Géraldine PFLIEGER

Acte certifié exécutoire après télétransmission le / /2025 et affichage le / /2025

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.